

Znalec: Ing. Roman Chnapko, gen.M.R.Štefánika 366/68, 916 01 Stará Turá

Zadávateľ: JUDr. Peter Frajt- správca, M. R. Štefánika 13, 017 01 Považská Bystrica

Číslo spisu (objednávky): ústna



ZNALECKÝ POSUDOK

133/2022

Vo veci
stanovenia všeobecnej hodnoty na nehnuteľnosť, rodinný dom súpisné číslo 2142 s príslušenstvom,
postavený na pozemku parcelné číslo 8774/2 v obci Stará Turá v katastrálnom území Stará Turá za
účelom predaja.

Počet strán (z toho príloh): 17/z toho 5 prílohy/

Počet odovzdaných vyhotovení: 4x / z toho 1x elektronická forma/

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca : stanovenie všeobecnej hodnoty na nehnuteľnosť, rodinný dom súpisné číslo 2142 s príslušenstvom, postavený na pozemku parcelné číslo 8774/2 v obci Stará Turá na základe objednávky.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre účel uzatvorenia záložnej zmluvy a zriadenia záložného práva v súvislosti s úvermi poskytovanými bankami.

1.3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 29.11.2022, (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

1.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 12.12.2022

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.5.1 Dodané objednávateľom :

1.5.2 Dodané znalcom:

- výpis z katastra nehnuteľností, z LV č. 332 a 927- čiastočný, vytvorený cez kataster portál ÚGKK SR z 10.12.2022
- informatívna kópia z mapy, vytvorená cez kataster portál ÚGKK SR zo dňa 10.12.2022
- miestna ohliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 29.11.2022 za účasti vlastníka.

1.6 Použitý právny predpis :

- 213 V Y H L Á Š K A Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 1.9.2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- 65/2018 Z. z. ZÁKON z 1.7.2018, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- 228 V Y H L Á Š K A Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 1.8.2018, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v METODIKE ŽILINSKEJ UNIVERZITY, KATEDRA SÚDNEHO INŽINIERSTVA v CÚ 4. Q, 1996 a indexy cien stavebných prác a precenenie rozpočtov do CÚ 3. Q. 2022 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Marian Vyparina a kol.- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v Edis, 2001, ISBN 80- 7100- 827- 3
- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

1.7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 3. Q. 2022.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:
Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy nie je možné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanej USI ŽU v Žiline v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3. Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukčne materiálovej charakteristiky a zastavanej plochy po jednotlivých podlažiach. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 3. Q. 2022.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 332 a 927- čiastočný v k. ú. Stará Turá. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 332, vytvorený cez kataster portál ÚGKK SR

A. Majetková podstata:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

parcelné číslo 8774/2 výmera 122 m² Zastavané plochy a nádvoria

Stavby

Súpisné číslo 2142 na parcele 8774/2 Rodinný dom

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby

1 Boor Jozef r. Boor, , Topolecká 2142, Stará Turá, PSČ 916 01, SR

Dátum narodenia: 4.6.1959

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

C. Ťarchy:

Bez tiarch.

List vlastníctva č. 927- čiastočný, vytvorený cez kataster portál ÚGKK SR

A. Majetková podstata:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

parcelné číslo 87743 výmera 363 m² Zastavané plochy a nádvoria

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby

1 Boor Jozef r. Boor, , Topolecká 2142, Stará Turá, PSČ 916 01, SR

Dátum narodenia: 4.6.1959

Spoluvlastnícky podiel : 1/4

C. Ťarchy:

Bez tiarch.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, zameraním a fotodokumentáciou, vykonaná dňa 29.11.2022 za účasti vlastníka.

d) Technická dokumentácia:

Právna dokumentácia nie je v súlade so skutočným stavom. Technická dokumentácia mi nebola poskytnutá. Skutkový stav bol zistený meraním a je zakreslený je v prílohe znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom a sú v súlade s katastrom.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Rodinný dom obytná a hospodárska časť súpisné číslo 2142.

Pozemky parcelné čísla 8774/2 a 8773.

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Nie sú.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom- obytná časť súpisné číslo 2142 na pozemku 8774/2 v obci Stará Turá - Topolecká.

POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je prízemný rodinný dom so sedlovou strechou pôvodný zlý technický stav, zavlhnutý, plesne, poškodená škridla prístup cez spoločný dvor. Postavený je v obci Stará Turá - Topolecká. Objekt je súčasťou zástavby individuálnych vidieckych rodinných domov, ktoré sú z urbanistického hľadiska charakteristické pre toto územie. Orientácia objektu je juh západ. Nakoľko sa doklady o veku domu nezachovali, podľa odborného odhadu, použitých materiálov použijem rok užívania 1935. Dispozičné riešenie domu :

V 1. NP sa nachádzajú izba, kuchyňa, chodba a komora.

Nakoľko sa v dome nenachádzajú žiadne prevádzkové priestory je dom určený na bývanie. Dom má 1 nadzemné podlažie, čo tvorí jeden byt, ide v zmysle § 43 b ods. 3 Stavebného zákona č. 50/ 1976 Zb. o rodinný dom.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Murivo je postavené z pálených aj nepálených tehál hr. do 50 cm. Základy sú betónové. Stropy sú drevené trámové, podhlád palach. Fasáda je z vápenno cementovej omietky. Vnútorne priečky sú z pálenej tehly. Vnútorne omietky sú vápenné hladké. Dvere sú drevené, plné aj presklené, okná sú drevené dvojité. Podlahy na podlaží sú cementový poter a PVC. Vykurovanie je lokálne kachľami na tuhé palivo. V kuchyni je kuchynská linka dl. 2,1 m, smaltový drez. Elektroinštalácia je svetelná. Iné rozvody nie sú. Strecha je sedlová, drevený krov s krytinou cementová škridla. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Rodinný dom je dlhšiu dobu neužívaný, zavlhnutý, zlý technický stav. Podrobný popis konštrukcií a vybavenia podlažia je vid'. tabuľka, tvorba rozpočtových ukazovateľov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kZP
1. NP	1935	12,95*5,53	71,61	120/71,61=1,676

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	

	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.c pálené a betónové škridlóvé obyčajné jednodrážkové	535
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	90
	14.2.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 1/2 do 2/3	30
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
	Spolu	5440

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	15
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.1 bm)	116
40	Vnútorne obklady	
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
	Spolu	311

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,307$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(5440 + 311 * 1,676) / 30,1260$	197,88

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1935	87	33	120	72,50	27,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$197,88 \text{ €/m}^2 * 71,61 \text{ m}^2 * 3,307 * 1,00$	46 860,81
Technická hodnota	$27,50\% \text{ z } 46 860,81$	12 886,72

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Rodinný dom- hospodárska časť súpisné číslo 2142 na pozemku 8774/2 v Starej Turej - Topolecká.

POPIS STAVBY

Hospodárska časť domu - sklad a komora, je murovaná z nepálenej tehly, sedlová strecha, drevený krov, krytina cementová škridla, drevené dvojité okno, drevené zvlakové dvere, omietky vápenno cementové, podlahy betónové hrubé, elektroinštalácia svetelná.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	K _{ZP}
1. NP	1935	5,99*8,29	49,66	18/49,66=0,362

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhl'adom	360
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.3 z cementových drážkoviek	470
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.4 dvojité rámové (von a dnu otváracé)	150
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	4220

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.5 drevené zvlakové (1 ks)	145
	Spolu	145

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4220 + 145 * 0,362) / 30,1260$	141,82

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1935	87	13	100	87,00	13,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	141,82 €/m ² *49,66 m ² *3,307*1,00	23 290,48
Technická hodnota	13,00% z 23 290,48	3 027,76

2.2.2 Prípojka NN.

Spoločná prípojka NN je napojená z jestvujúceho elektrického stĺpa z miestneho rozvodu zemným 3 - fázovým káblom Al 4x 10mm² do skrine na hranici pozemkov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.j) káblková prípojka zemná Al 4*16 mm*mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 445/30,1260 = 14,77 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 €/bm
Počet merných jednotiek: 10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
Spoluvlastnícky podiel: 1/2

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN.	1994	28	22	50	56,00	44,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	10 bm * (14,77 €/bm + 0 * 8,86 €/bm) * 3,307 * 1,00	488,44
Technická hodnota	44,00 % z 488,44 €	214,91

2.2.3 Suché WC.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 9 Vonkajší záchod
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 11. Vonkajší záchod (JKSO 815 9)
Bod: 11.2. Murovaný bez žumpy
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 3570/30,1260 = 118,50 €/Ks
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Suché WC.	1935	87	3	90	96,67	3,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 Ks * 118,5 €/Ks * 3,307 * 1,00	391,88
Technická hodnota	3,33 % z 391,88 €	13,05

2.2.4 Spevnené plochy.

Spevnené betónové dláždené plochy o výmere 64 m², spoluvlastnícky podiel 1/4 t. j. 16 m² sú v spoločnom dvore.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod:	8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka:	8.3.d) Betónové dlaždice - kladené do piesku
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	220/30,1260 = 7,30 €/m ² ZP
Počet merných jednotiek:	16 m ² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{cu} = 3,307
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _m = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy.	2011	11	49	60	18,33	81,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	16 m ² ZP * 7,3 €/m ² ZP * 3,307 * 1,00	386,26
Technická hodnota	81,67 % z 386,26 €	315,46

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom- obytná časť súpisné číslo 2142 na pozemku 8774/2 v obci Stará Turá - Topolecká.	46 860,81	12 886,72
Rodinný dom- hospodárska časť súpisné číslo 2142 na pozemku 8774/2 v Starej Turej - Topolecká.	23 290,48	3 027,76
Prípojka NN.	488,44	214,91
Suché WC.	391,88	13,05
Spevnené plochy.	386,26	315,46
Celkom:	71 417,87	16 457,90

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a./ analýza polohy nehnuteľnosti

Ohodnocovaný rodinný dom súpisné číslo 2142 sa nachádza v obci Stará Turá- Topolecká. Dom je postavený v zástavbe vidieckych rodinných domov, v okrajovej časti, má 1 nadzemné podlažie. V okolí je občianska vybavenosť, obchod, kultúrny dom a obecný úrad. Orientácia obytných miestností je prevažne v juh východ. Dopravné spojenie je autobusom. Od okresného mesta Nové Mesto nad Váhom je vzdialená do 17 km. Nachádza sa v blízkosti CHKO Biele Karpaty a rekreačného strediska Dubník a Veľká Javorina. Dopyt po nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou je vyšší.

b./ analýza využitia nehnuteľnosti

Dom je využívaný na projektovaný účel - bývanie. Iné využitie nie je pravdepodobné.

c./ analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

Neboli zistené.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciacie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom relevantnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ, kvalitu použitých materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite a miestne zistenia trhových hodnôt bytov a porovnaním ponukových podkladov realitného trhu stanovujem hodnotu koeficientu polohovej diferenciacie vo výške 0,4. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v nasledujúcej tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400

IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v _i	Výsledok k _{PD1} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,400	13	5,20
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,400	30	12,00
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	III.	0,400	8	3,20
	nehuteľnosť vyžaduje opravu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,200	7	8,40
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,400	10	4,00
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,800	9	7,20
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	1,200	6	7,20
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,800	5	4,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,200	6	7,20
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	IV.	0,220	7	1,54
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,220	7	1,54
	železnica, alebo autobus				
13	Obč. vybav.(úrad,škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	III.	0,400	10	4,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,800	8	6,40
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,800	9	7,20
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	I.	1,200	8	9,60
	zlepšenie podmienok existencie stavby v dobe kratšej ako 5 rokov				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,040	4	0,16
	nehuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,400	20	8,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	99,52

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 99,52 / 180$	0,553
Všeobecná hodnota	$VŠH_5 = TH * k_{PD} = 16 457,90 \text{ €} * 0,553$	9 101,22 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemky pod RD a dvor.

POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky rovinnaté južné, zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere 212,75 m². Nachádzajú sa v zastavanom území obce. K pozemkom sú privedené tieto inžinierske siete: elektrina. Výškovo nadväzujú na okolité pozemky a miestnu komunikáciu. Nachádzajú sa na okraji obce Stará Turá v časti Topolecká v blízkosti lesov, CHKO Biele Karpaty. Prístup na pozemky je z verejnej komunikácie. Vzhľadom o zvýšený záujem o kúpu, rekreáciu a vzdialenosť od okresného mesta Nové Mesto nad Váhom do 15 km, stanovujem 80% VHmj pre Nové Mesto nad Váhom t.j. 7,97 Eur.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
8774/2	zastavaná plocha a nádvorie	122,00	1/1	122,00
8773	zastavaná plocha a nádvorie	363,00	1/4	90,75
Spolu výmera				212,75

Obec:

Stará Turá

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 7,97 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
kv koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95
kp koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
kF koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,10
ki koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	1,00
kz koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,50
kr koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,00 * 0,95 * 0,90 * 1,10 * 1,00 * 1,50 * 1,00$	1,4108
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * K_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 1,4108$	11,24 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 8774/2	$122,00 \text{ m}^2 * 11,24 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 371,28
parcela č. 8773	$363,00 \text{ m}^2 * 11,24 \text{ €/m}^2 * 1/4$	1 020,03
Spolu		2 391,31

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Rodinný dom- obytná časť súpisné číslo 2142 na pozemku 8774/2 v obci Stará Turá - Topolecká.	7 126,36	1/1	7 126,36
Rodinný dom- hospodárska časť súpisné číslo 2142 na pozemku 8774/2 v Starej Turej - Topolecká.	1 674,35	1/1	1 674,35
Prípojka NN.	118,85	1/2	59,42
Suché WC.	7,22	1/1	7,22
Spevnené plochy.	174,45	1/1	174,45
Pozemky			
Pozemky pod RD a dvor. - parc. č. 8774/2 (122 m ²)	1 371,28	1/1	1 371,28
Pozemky pod RD a dvor. - parc. č. 8773 (90,75 m ²)	4 080,12	1/4	1 020,03
Všeobecná hodnota celkom			11 433,11
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			11 400,00
Všeobecná hodnota slovom: jedenásťtisícštyristo Eur			



V Starej Turej, dňa 12.12.2022

Ing. Roman Chnapko

IV. PRÍLOHY

List vlastníctva č. 332 a 927- čiastočný.
Kópia katastrálnej mapy.
Nákres rod. domu.
Fotodokumentácia.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEBNOSTÍ

304 Nové Mesto nad Váhom Dátum vyhotovenia : 10.12.2022
506524 Stará Turá Čas vyhotovenia : 19:54:22
858251 Stará Turá Údaje platné k : 9.12.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 332

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
8774/2	122	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	

Príčný vzťah k stavbe súpisné číslo 2142 evidovanej na pozemku parcelné číslo 8774/2

Údaje bez zápisu

Legenda

Spôsob využitia pozemku

15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
2142	8774/2	10	rodinný dom		1

Údaje bez zápisu

Legenda

Druh stavby

1 z 3

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

10 Rodinný dom
Umiestnenie stavby
1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEBNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spolu vlastnícky podiel
1	Boor Josef r. Boor, Topolecká 2142, Stará Turá, PSČ 916 01, SR, Dátum narodenia: 04.06.1999	1/1
Titul nadobudnutia		
Doboda o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva V 734/10 z 26.5.2010 - VZ 917/10		
Iné údaje		
Bez zápisu.		
Poznámky		
Bez zápisu.		

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Iné údaje - nepriradené

SPOI.DVOR LV 927

ČASŤ C: TŔARCHY

Bez tŕarch.

2 z 3

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 304 Nové Mesto nad Váhom Dátum vyhotovenia : 10.12.2022
 Obec : 506524 Stará Turá Čas vyhotovenia : 19:53:39
 Katastrálne územie : 858251 Stará Turá Údaje platné k : 9.12.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne líkony

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 927
 ČIASŤ Č. 1**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
8773	363	Zastavaná plocha s nádvorie	19		1	1	1

Iné údaje:
 Bez zápisu

Legenda

- Spôsob využitia pozemku
 19 Pozemok, na ktorom je spoločný dvor
 Spoločná nehnuteľnosť
 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou
 Umiestnenie pozemku
 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník		Počet vlastníkov: 1
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spolu vlastnícky podiel

2	Boor Jozef, Topolecká 2142, Stará Turá, PSČ 916 01, SR, Dátum narodenia: 04.06.1959	1/4
	Titul nadobudnutia	
	Osvodenie o dedičstve D 1902/99 -VZ 598/01	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Ostatní vlastníci nevyžiadani.

Správca		K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	
	Bez zápisu	
	Poznámky	
	Bez zápisu	

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Bez zápisu	
	Poznámky	
	Bez zápisu	

Iná oprávnená osoba

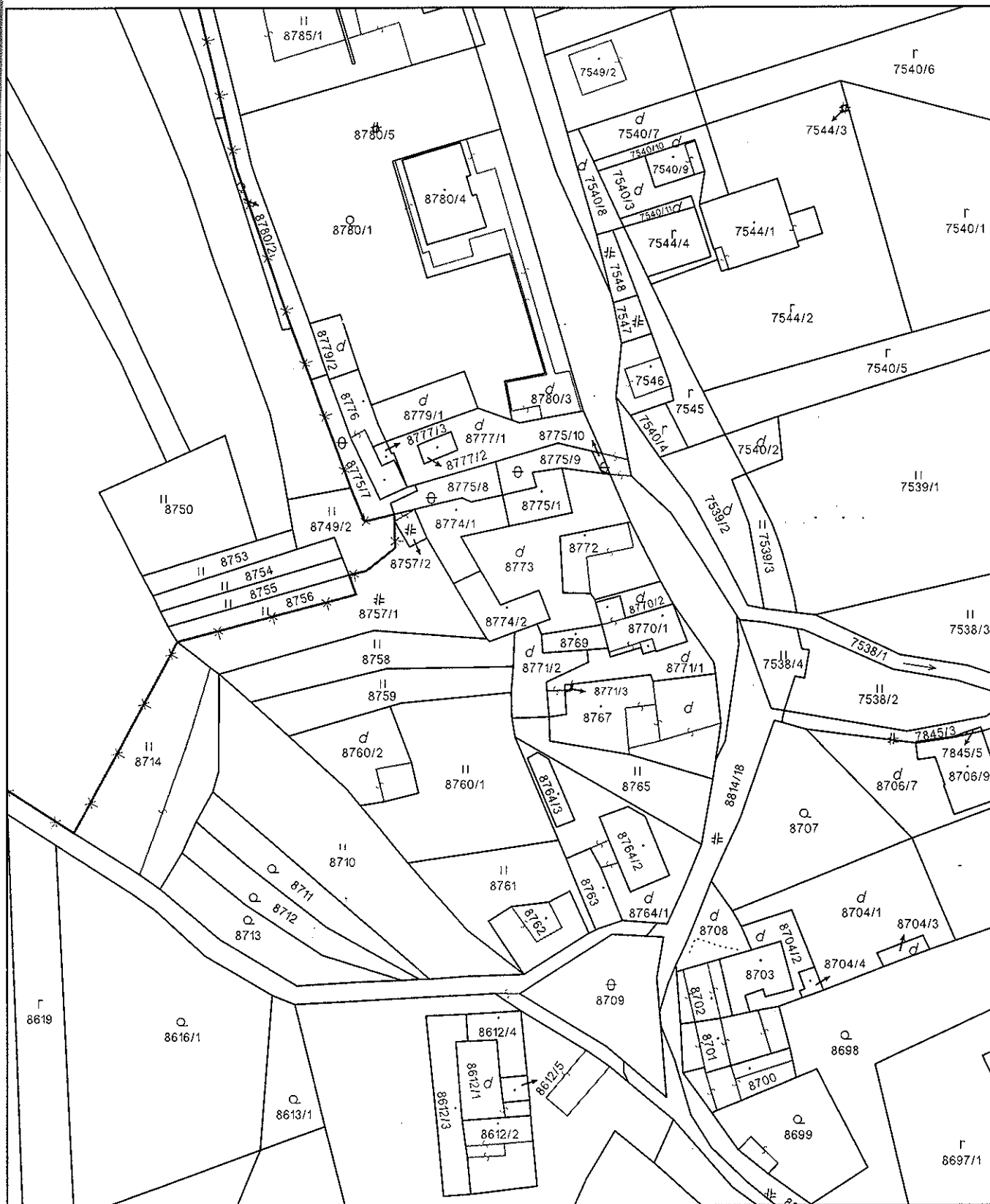
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Bez zápisu	
	Poznámky	
	Bez zápisu	

Iné údaje - nepriradené
 spoločný dvor

ČASŤ C: ŤARCHY

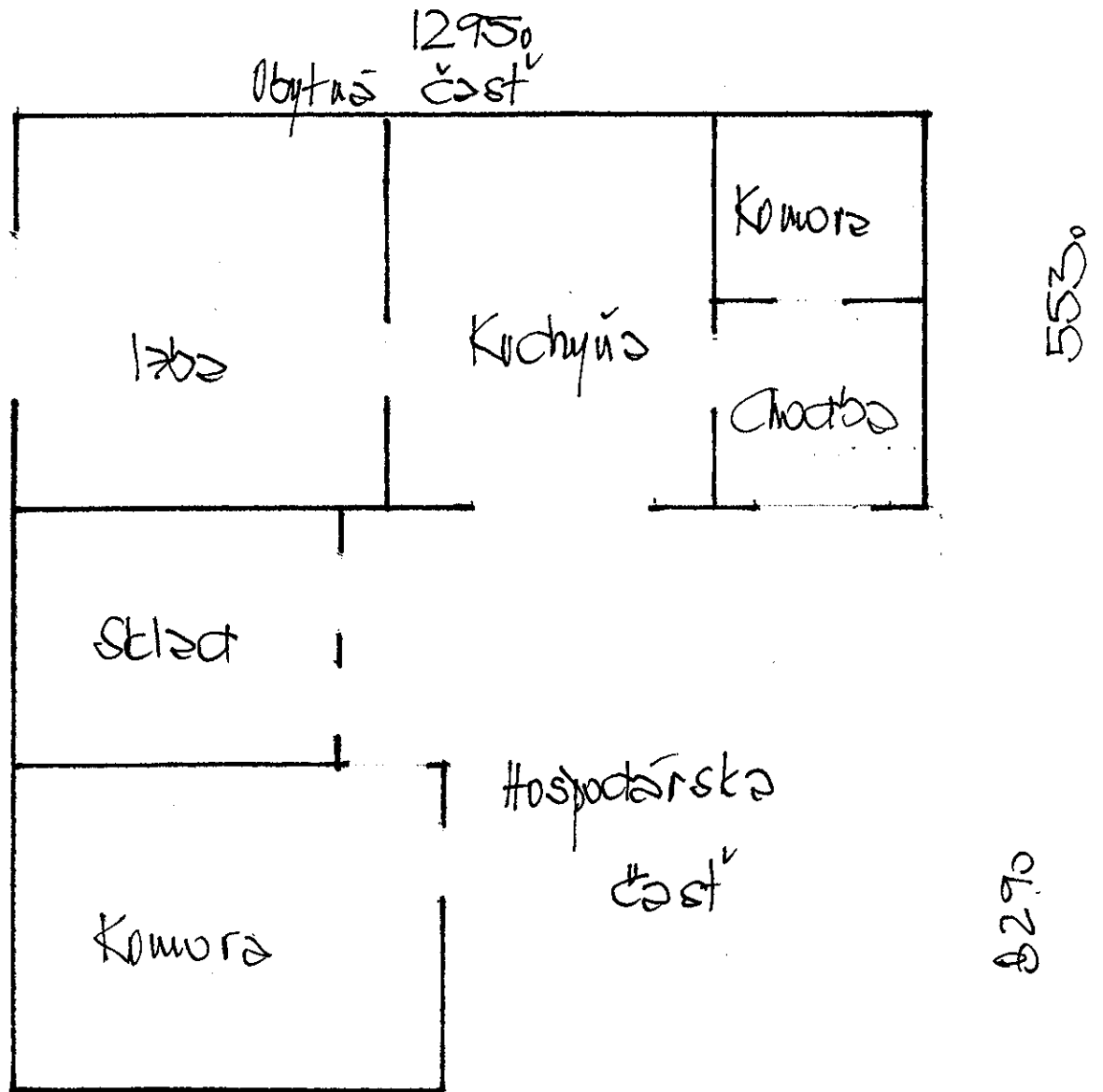
Bez ťarch.

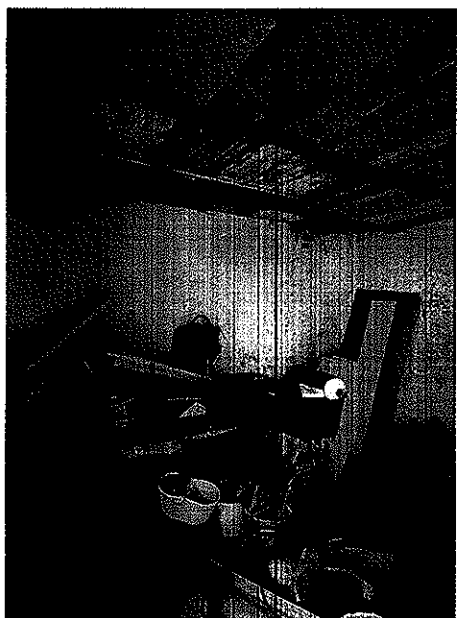
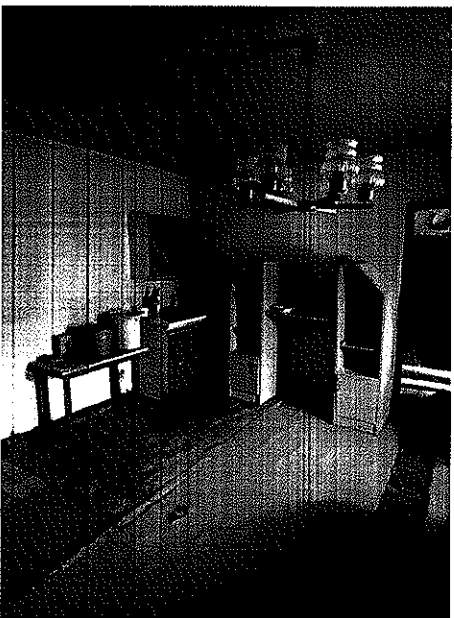
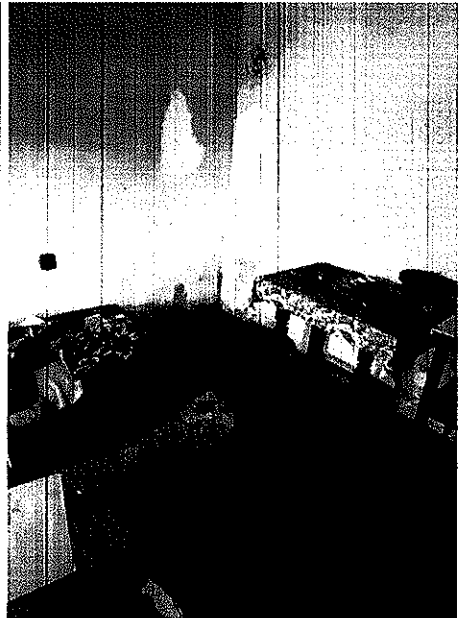
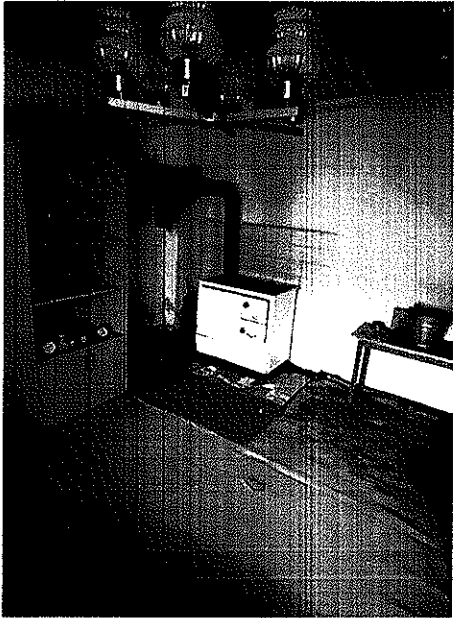
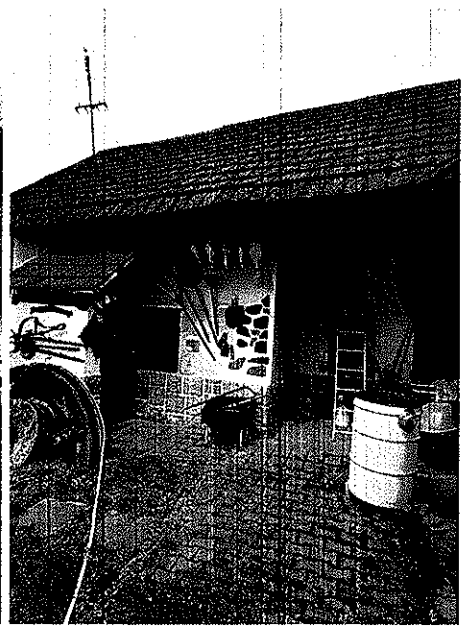
Výpis je nepoužiteľný na právne líkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Nové Mesto nad Váhom	Obec Stará Turá	Katastrálne územie Stará Turá
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 8774/2 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	10.12.2022 19:52:31	Bez autorizácie	
Údaje platné k	9.12.2022 18:00:00		

Rodinný dom 2142 Stará Tura - Topolecká





Handwritten signature or mark.

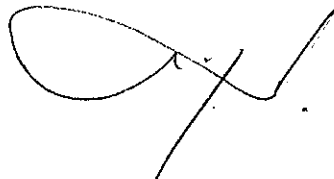
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor : Stavebníctvo 37 00 00- odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností 37 09 01 , Pozemné stavby 37 01 00.

Evidenčné číslo znalca 914539.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 133/2022.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.



Ing. Roman Chnapko

